

Wanneer een 2^e of volgende taxatierapport van dezelfde woning ter validatie wordt aangeboden binnen een korte periode en deze taxatierapporten vertonen een aanzienlijk verschil in de getaxeerde marktwaarde, dan ligt het voor de hand dat door het NWWI wordt onderzocht hoe dit verschil te verklaren is.

Daarbij dient overigens de vraag te worden beantwoord wat moet of kan worden aangemerkt als een 'zeer groot verschil' en wanneer dit niet (meer) acceptabel is of kan zijn.

Aangezien taxeren geen exacte wetenschap is, is het altijd mogelijk dat twee taxateurs tot een verschillend oordeel over de marktwaarde komen. Al naar gelang bijvoorbeeld de uniekheid en courantheid van de getaxeerde woning kan een nog acceptabel verschil groter of kleiner zijn. Toetsing van de getaxeerde marktwaarde kan door het NWWI hooguit marginaal plaatsvinden.

Het feit dat een 2^e of volgende taxatie van dezelfde woning is uitgevoerd die afwijkt van de eerdere taxatie van die woning, zegt nog niets over de juistheid van elk van de twee taxaties, dus ook niet over de eventuele onjuistheid daarvan. Echter, door het waardeverschil tussen beide rapporten is het voor het NWWI nog niet mogelijk het 2^e of volgende rapport zondermeer voor validatie in behandeling te nemen.

Voordat een reeds uitgevoerde validatie al of niet tijdelijk wordt ingetrokken, vindt eerst een grondig onderzoek plaats door het NWWI.

Onderzoek

Wanneer er na het onderzoek, waarbij ook het 2^e of volgende rapport aan zich is getoetst op de aannemelijkheid van het waardeoordeel, sprake blijft van een niet te verklaren waardeverschil, wordt onderzocht of hier een voor de hand liggende oorzaak / verklaring voor is. Dit door, voor zover als mogelijk, te controleren of de uitgangspunten die in de taxaties zijn genoemd hetzelfde zijn:

- Is er een verschil in taxatiedatum/waardepeildatum?
 - Zijn er als gevolg van een verschil in datum wellicht andere referenties beschikbaar gekomen die het oordeel over de waarde beïnvloeden?
 - Hebben zich ter plaatse in de tussentijd wellicht waardebeïnvloedende ontwikkelingen voorgedaan?
- Is de situatie die als uitgangspunt dient bij beide taxaties hetzelfde?
- Zijn de objectkenmerken waar vanuit is gegaan dezelfde?
 - Perceelsoppervlakte / gebruiksoppervlakte / woonoppervlakte e.d.
 - Zijn alle bijgebouwen gelijk beoordeeld?
 - Is er een verbouwing mee getaxeerd?
 - Is de onderhoudstoestand gelijk beoordeeld?
 - Is er een verschil in beoordeling van buurt en ligging?
 - Zijn privaatrechtelijke en publiekrechtelijke bijzonderheden op gelijke wijze gewogen?
 - Etcetera
- Om wat voor object gaat het?
 - Gaat het om een woning in een repeterende bouwreeks (bijv. rijtjeswoning of appartement) of is er sprake van een uniek object?
 - Is de woning gelegen in een (ver)stedelijk(t)e omgeving of juist ver buitenaf?
 - Is de woning aangemerkt als zeer courant of juist niet?
 - Beschikt het object over bepaalde unieke eigenschappen, zoals bijvoorbeeld een eigen aanlegsteiger, die verschillend gewaardeerd kunnen worden?

Het antwoord op deze vragen volgt uit de bestudering en vergelijking van de betreffende taxatierapporten.

Is er een rapport waarbij er een groot waardeverschil is geconstateerd met het voorgaande rapport dat niet verklaarbaar is dan wordt de volgende procedure doorlopen:

1. Er wordt een vergelijking gemaakt door NWWI van de verschillende rapporten op basis van: o.a. kenmerken / doel (wel / geen verbouwing) / taxateur / opdrachtgever / getaxeerde waarden. Dit zoals hiervoor weergegeven.
2. Wanneer de inhoud van rapport 1, met de inzichten van rapport 2, aanleiding geeft voor een nadere toelichting, dan kan een nadere toelichting worden gevraagd aan de taxateur van rapport 1. Het rapport ontkoppelen kan hiervoor noodzakelijk zijn.
3. De validatiemedewerker belt met de taxateurs van beide taxatierapporten. Beide taxateurs zal worden verzocht om toestemming te verlenen om hun naam te mogen doorgeven aan de andere taxateur, zodat beide taxateurs met elkaar contact kunnen opnemen om hun uitgangspunten te bespreken.
4. Het doel van het gesprek tussen beide taxateurs is het verkrijgen van een aannemelijke verklaring voor het waardeverschil. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling te komen tot een gezamenlijk waardeoordeel.
5. Van een eventueel al gevalideerd rapport wordt de validatie (tijdelijk) ingetrokken. Dit zodat beide rapporten "gelijkwaardig" zijn. Dit wordt ook aan de desbetreffende taxateur kenbaar gemaakt. Tevens worden beide taxateurs gevraagd hun opdrachtgever en eventueel betrokken geldverstrekker op de hoogte te brengen van het feit dat ze gevraagd zijn met elkaar contact te hebben. Ook wordt de taxateur gevraagd, indien van toepassing, de opdrachtgever en geldverstrekker te laten weten dat de validatie (tijdelijk) is ingetrokken.
6. Als het overleg tussen beide taxateurs niet tot een verklaring voor het waardeverschil leidt, dan dienen beide rapporten komen te vervallen met het advies om een taxatie door een derde taxateur te laten uitvoeren.

Let op

Een taxateur moet geheel zelfstandig, objectief en onafhankelijk tot een oordeel over de waarde van een object (kunnen) komen. Onderwerp van gesprek tussen beide taxateurs is dan ook uitsluitend over de vergelijking van de gehanteerde uitgangspunten en parameters.

Het NWWI kan en zal dus nooit vragen aan de taxateurs om tot een gezamenlijk standpunt te komen noch om de marktwaarde bij te stellen om zo tot een gezamenlijk standpunt te komen.

Derde taxatie

Vaak is één enkele 'puntschatting' noodzakelijk om bijvoorbeeld een financiering rond te krijgen of een boedelscheiding doorgang te laten vinden. Er zal in dat geval een nieuwe taxateur benaderd moeten worden. Het is niet onlogisch dat deze nieuwe taxateur kennisneemt van de rapporten en standpunten van de overige twee taxateurs. Het ligt voor de hand dat dit vooraf overlegd zal moeten worden met de opdrachtgever(s).

Voorts is het van belang dat deze nieuwe taxatie wordt voorzien van verklaringen van de voorgaande taxateurs, waaruit tenminste hun eerdere betrokkenheid bij het getaxeerde in de vorm van een taxatieopdracht blijkt en waarin zij hun visie ten aanzien van het getaxeerde en de door hun bepaalde marktwaarde geven. Het ligt derhalve voor de hand dat de voorgaande taxateurs, op zijn minst, gekend worden in de aanwijzing van de nieuwe taxateur.